

臺灣高等法院臺中分院民事裁定

114年度抗字第451號

抗 告 人 楊燭同

上列抗告人因與相對人施雅玲間聲請假處分事件，對於中華民國114年9月24日臺灣彰化地方法院114年度裁全字第355號裁定，提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理 由

一、相對人於原法院聲請及於本院陳述意見略以：伊於民國114年3月3日與抗告人、原審相對人金輝建設有限公司（下稱金輝公司）分別簽訂預訂土地買賣合約書（下稱系爭契約）、預訂房屋買賣合約書（下稱系爭房屋買賣契約），約定由抗告人將其所有如附表所示土地（下稱系爭土地）以新臺幣（下同）308萬元出賣予伊；金輝公司則將系爭土地上，戶別編號「A6」即彰化縣○○鄉○○○000○○○鄉○○○000000號建造執照所載建物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地）以572萬元出賣予伊，伊已於訂約時給付定金500萬元，餘款380萬元則待抗告人及金輝公司於同年6月30日前移轉系爭房地所有權予伊後給付。詎抗告人及金輝公司竟遲不依約移轉系爭房地所有權，屢經催促，置若罔聞。頃聞抗告人及金輝公司欲將系爭房地出賣予第三人，且經原法院以114年度裁全字第354號裁定（下稱354號裁定）准伊對金輝公司假處分之聲請後，金輝公司已於假處分強制執行前，將系爭建物所有權登記予第三人廖昱翔，益徵抗告人確有脫產之嫌。伊為免系爭土地現狀變更，致日後有不能或甚難強制執行之虞，願供擔保以代釋明，爰依民事訴訟法第532條規定，聲請裁定准伊供擔保後，禁止抗告人就系爭土地為讓

與、設定負擔、出租及其他一切處分行為等語。原裁定准相對人以92萬4,000元為抗告人供擔保後，禁止抗告人為上開行為。抗告人聲明不服，提起抗告（未繫屬本院部分，茲不贅述）。

二、抗告意旨略以：伊未與相對人訂立系爭契約，系爭契約上伊之簽名及印文均係偽造。又系爭建物所有權於354號裁定准對金輝公司假處分前，即已登記予廖昱翔，原裁定准相對人之聲請，將形成建物與土地所有權分離狀態，相對人欲透過假處分以確保系爭房地所有權移轉之目的，顯無法達成，並嚴重影響伊及廖昱翔之合法權益，相對人之聲請不符合假處分之要件及目的，原法院未予詳察，准其聲請，自有未洽。另就擔保金額部分，原裁定未命相對人提供與系爭土地買賣價金同額之擔保金，僅以本案訴訟至第三審確定之辦案期間遲延利息，定其應供擔保金額，對伊保障亦有不足。爰提起抗告，求予廢棄原裁定，駁回相對人之聲請等語。

三、按債權人就金錢請求以外之請求，欲保全強制執行者，得聲請假處分。假處分，非因請求標的之現狀變更，有日後不能強制執行，或甚難執行之虞者，不得為之；請求及假處分之原因，應釋明之。前項釋明如有不足，債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，法院得定相當之擔保，命供擔保後為假處分。此觀民事訴訟法第532條、第533條前段準用第526條第1項、第2項規定自明。所謂請求標的之現狀變更，係指為請求標的之物，其從前存在之狀態，已有變更或將有變更而言，債務人就其物為法律上處分，亦屬使其物之現狀有變更，不僅物之損毀或失其所在等情事始足稱為現狀變更。又所謂釋明，乃當事人提出之證據雖未能使法院達於確信之程度，但可使法院得薄弱之心證，信其事實上之主張大概為如此，即為已足。是依當事人之陳述及提出之相關證據，倘可使法院得薄弱之心證，信其事實上之主張大概為如此者，即不得謂為未釋明（最高法院112年度台抗字第502號裁定意旨參照）。

01 四、本院查：

02 (一)關於「假處分之請求」部分：

03 相對人主張其與抗告人訂立系爭契約，抗告人依約負有移轉
04 系爭土地所有權之義務等情，業已提出土地登記第一類謄
05 本、委託書、預定土地買賣合約書、預定房屋買賣合約書為
06 證，堪認其就假處分之請求已為釋明。至抗告人抗辯系爭契
07 約上其簽名及印文均為偽造云云，乃關於實體上理由是否正
08 當之爭執，非本件假處分程序所能審究。

09 (二)關於「假處分之原因」部分：

10 相對人主張抗告人與金輝公司屢經催告，拒不辦理系爭房地
11 所有權移轉登記，頃聞抗告人擬與金輝公司將系爭房地出賣
12 予第三人，且原法院以354號裁定准對金輝公司之系爭建物
13 假處分後，金輝公司已於假處分強制執行前，將系爭建物所
14 有權登記予廖昱翔，可認抗告人確有脫產之虞等情，除提出
15 存證信函及回執外，並舉抗告人提出之建物登記謄本為證。
16 查相對人雖就系爭土地、系爭建物，與抗告人、金輝公司各
17 別訂立買賣契約，然依上開2契約封面均印有「金輝建
18 設」、「廣合緣」字樣，契約內容均載明相對人買受者為編
19 號「A6」之預售屋及坐落土地，並皆附有壹層、貳層傢配平
20 面圖；系爭房屋買賣契約所附建造執照，起造人則為金輝公
21 司等情，堪認系爭契約及相對人與金輝公司訂立之系爭房屋
22 買賣契約，乃就金輝公司推出建案之獨棟建物訂立之預售屋
23 買賣契約無誤。又建築物原始所有權，屬於原始建築人；申
24 請建築執照之起造人，通常係原始建築人，故第一次所有權
25 登記（即保存登記）亦係登記為起造人所有。惟系爭建物於
26 114年9月30日辦理系爭建物第一次登記時，登記之所有權人
27 卻非金輝公司，而為廖昱翔，亦有抗告人提出之建物登記謄
28 本為證，抗告人就上情亦不爭執。參以一般獨棟預售屋之買
29 賣，買受人以同時取得建物及坐落土地所有權為常態，未免
30 法律關係複雜，鮮有願意僅單獨受讓土地或房屋所有權者。
31 系爭土地上之建物所有權既經金輝公司登記為廖昱翔所有，

01 則相對人主張抗告人有處分系爭土地之可能，即非無據。抗
02 告人現為系爭土地登記名義人，如將之移轉或其他處分之現
03 狀變更，自會使相對人就前開假處分請求移轉之權利有日後
04 不能或甚難執行之虞，是認相對人就假處分之原因非無釋
05 明，縱其釋明不足，其已陳明願供擔保以補釋明之不足，依
06 前揭說明，自得定命供擔保後准為假處分。

07 (三)按法院定擔保金額而為准許假處分之裁定者，該項擔保係備
08 供債務人因假處分所受損害之賠償（民事訴訟法第533條準
09 用第526條第2項、第531條），其數額應依標的物受假處分
10 後，債務人不能利用或處分該標的物所受之損害額，或因供
11 擔保所受之損害額定之，非以標的物之價值為依據（最高法
12 院63年度台抗字第142號裁定意旨參照）。本件相對人聲請
13 禁止抗告人就系爭土地為讓與、設定負擔、出租及其他一切
14 處分行為，堪認抗告人所受之損害，應為暫時無法就系爭土
15 地為買賣等處分行為而取得價金之法定遲延利息損失。是原
16 法院參酌系爭契約約定之買賣價金308萬元，及兩造之本案
17 訴訟，係得上訴第三審事件，審酌各級法院辦案期限實施要
18 點規定，民事通常程序審判案件第一、二、三審之辦案期限
19 各為2年、2年6月、1年6月，合計為6年，依民法第203條所
20 定之法定週年利率百分之5計算，認定抗告人因本件假處分
21 可能遭受之損害約為92萬4,000（計算式： $0000000 \times 5\% \times 6 =$
22 924000 ），據以核定相對人本件應供擔保金額，堪認允當。
23 抗告人抗辯供擔保金額應以系爭契約買賣價金全額定之云
24 云，並無可採。

25 五、綜上所述，相對人就本件假處分之請求及原因已有釋明，並
26 陳明願供擔保以補釋明之不足，是其聲請核無不合，應予准
27 許。原裁定命相對人供擔保金額92萬4,000元後，准為本件
28 假處分，核無違誤，抗告人執上開事由指摘原裁定不當而求
29 予廢棄，為無理由，應予駁回。

30 六、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

31 中 華 民 國 115 年 2 月 4 日

民事第四庭 審判長法官 楊熾光
法官 李佳芳
法官 郭妙俐

正本係照原本作成。
再為抗告應以適用法規顯有錯誤為理由。
如提起再抗告者應於裁定送達後10日內向本院提出抗告理由狀（
須按照他造人數附具繕本）並繳納抗告裁判費新台幣1,500元。
同時委任律師或具有律師資格之關係人為代理人。

書記官 涂村宇

中華民國 115 年 2 月 5 日

附表						
編號	土地坐落				面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺	
1	彰化縣	埔鹽鄉	三省	55-6	115	全部
2	彰化縣	埔鹽鄉	三省	55-15	2	全部